

# Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen







## Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015

8 oktober 2015

COMPANEN
ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING












COMPANEN
ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 8 oktober 2015

TITEL Analyse van het huurbeleid van verhuurders 2015

ONDERTITEL

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291

OPDRACHTGEVER Directoraat-Generaal Wonen en Bouwen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Diana Boertien

PROJECTNUMMER 2700.178/G







# Inhoud

# Samenvatting

## Achtergronden

De Rijksoverheid laat jaarlijks onderzoek uitvoeren naar de huurprijsontwikkeling van huurwoningen in Nederland. Dit onderzoek biedt inzicht in de effecten van de huurprijsmaatregelen van de Rijksoverheid op het huurprijsbeleid van verhuurders. De kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging staat daarbij centraal. Het onderzoek wordt gebaseerd op de uitkomsten van de CBS Huurenquête en biedt belangrijke input voor De Staat van de Woningmarkt. Het wordt ook uitgevoerd om de Tweede Kamer te informeren over de resultaten van het gevoerde huurbeleid, de huur-ontwikkeling en de ontwikkeling van de servicekosten per 1 juli van elk jaar. De rapportage concentreert zich in de kern op de gereguleerde huurwoningenvoorraad en op de huurstijgingen exclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie.

## Gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie

- De huurstijging over 2015 in de gereguleerde huursector bij zittende huurders is gemiddeld uitgekomen op 2,0%. Hiermee is de huurstijging exclusief harmonisatie een stuk lager geweest dan in 2014 (3,9%) en in 2013 (4,1%). De lage inflatie in 2014, de basis voor de maximaal toegestane huurverhoging in 2015, speelt hier uiteraard in belangrijke mate bij mee.
- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders met gemiddeld 1,9%. De gemiddelde huurstijging was daarmee bij toegelaten instellingen minder dan de helft van de huur-stijging in 2014.
- Opmerkelijk is dat dit het eerste jaar is sinds 2007 dat de huurverhoging exclusief huurharmonisatie bij commerciële verhuurders hoger is geweest dan bij de toegelaten instellingen.
- De inflatie was in Nederland over de eerste 8 maanden van 2015 0,6%[1]. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie bedroeg 2,0%. Gecorrigeerd voor inflatie bedroeg de reële huurstijging in 2015 daarmee 1,4%.

## Het effect van huurharmonisatie

- De gemiddelde huurstijging in de Nederlandse huurwoningenvoorraad is in belangrijke mate het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging die verhuurders voorstellen aan zittende huurders. Daarnaast wordt een deel van de huren bij een bewonerswissel geharmoniseerd; met een hoger percentage verhoogd dan bij zittende huurders op grond van het huurbeleid van de Rijksoverheid is toegestaan, om de huur meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning.
- De gemiddelde huurstijging *inclusief* harmonisatie bedroeg in 2015 in de gereguleerde sector 2,8%. Het effect van de huurharmonisatie op de huurontwikkeling is daardoor 0,8%. De gepresenteerde uitkomsten hebben betrekking op woningen die behoren tot de gereguleerde voorraad. Woningen met een geliberaliseerd huurcontract zijn in de genoemde percentages buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van de huurwoningen waarvan de huurovereenkomst in het afgelopen huurjaar is geliberaliseerd.
- Toegelaten instellingen lieten de huren dit jaar met 2,8% stijgen. Dit is een lagere huurstijging dan bij de niet-commerciële verhuurders (2,9%) en de commerciële verhuurders (3,0%). In de twee voorgaande jaren was dit beeld andersom en lieten de toegelaten instellingen de huren gemiddeld juist sterker stijgen dan de overige verhuurders. Wel was in 2015 het harmonisatie-effect bij toegelaten instellingen groter dan bij de commerciële verhuurders.

[1] Bron: CBS, 2015.

## Het effect van woningverbetering

- Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2015 bedraagt gemiddeld 0,1%. Inclusief het effect van harmonisatie en van renovatie komt de gemiddelde huurstijging uit op 2,9%.
- Het op basis van de CBS-huurenquête berekende effect van woningverbetering op de huurstijging in Nederland lijkt evenals de voorgaande jaren klein. Terwijl bekend is dat grote inspanningen plaatsvinden om de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningenvoorraad te verbeteren. Het sterke vermoeden bestaat dat een deel van het gemeten harmonisatie-effect toe te schrijven is aan deze woningverbetering. Het feit dat er in het databestand van de CBS-huurenquête zeer weinig gevallen zijn waarbij er én sprake is van huurharmonisatie, én sprake is van renovatie, versterkt dit vermoeden.

## De inkomensafhankelijke huurverhoging

- In 2013 is, om de doorstroming in het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad te bevorderen, de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Verhuurders kunnen huurders van een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst een hogere huurverhoging vragen als zij niet tot de doelgroep van de toegelaten instellingen behoren.
- Gemiddeld werden de huren van de doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 34.229) verhoogd met 1,7%. Toegelaten instellingen verhoogden de huren van de doelgroep gemiddeld met 1,6%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van deze groep gemiddeld met 2,2%. Het betreft alleen de huurverhogingen bij zittende huurders, dus exclusief het harmonisatie-effect.
- Huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.229 en € 43.786 kregen gemiddeld een huurverhoging van 2,2%. Ook onder deze groep was de huurverhoging gemiddeld groter bij de commerciële verhuurders dan bij de toegelaten instellingen. Bij de commerciële verhuurders bedroeg de huurstijging exclusief huurharmonisatie gemiddeld 2,4% en bij de toegelaten instellingen gemiddeld 2,1%.
- Hoge inkomens (met een huishoudinkomen hoger dan € 43.786) kregen een gemiddelde huurverhoging van 3,5%. Hier was bij de toegelaten instellingen de huurstijging groter dan bij de commerciële verhuurders (3,6% tegenover 3,4%).
- Net als vorig jaar zijn de verhuurders met het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging gemiddeld behoorlijk onder het niveau gebleven dat maximaal mogelijk was.
- Gemiddeld over de gehele gereguleerde huurwoningenvoorraad kreeg 42% van de huurders de maximale huurverhoging die op grond van het huishoudinkomen mogelijk was. Bij huishoudens met een inkomen tot € 34.229 gebeurde dit in 41% van de gevallen. Huurders met een middeninkomen tussen de € 34.229 en € 43.786 kregen in 38% van de gevallen de maximaal mogelijke huurverhoging. Bij de hoogste inkomens was dit aandeel beduidend hoger (51%).
- Toegelaten instellingen zijn in 2015 terughoudend geweest met het voorstellen van de huurverhoging die op grond van het huurbeleid van de Minister maximaal mogelijk was. In 37% van de gevallen werd door toegelaten instellingen de maximale huurverhoging voorgesteld. In 2014 gebeurde dit nog in 69% van de gevallen.

## Huurdifferentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie voor de totale huurvoorraad is 2,6% geweest. Echter is deze huurstijging niet gelijk in de verschillende huurprijsklassen. Over het algemeen is bij hogere huren ook een hogere huurstijging doorgevoerd.
- Gereguleerde huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens kregen gemiddeld een huurverhoging van 2,0%. Hoe hoger vervolgens de huurprijs, hoe hoger ook de gemiddelde huur-

verhoging is geweest. In de huurprijsklasse tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens was de gemiddelde huurverhoging 3,8%.

## Huurdifferentiatie naar prijs-kwaliteitverhouding

- De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingsstelsel geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, zijn woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan woningen waarvan de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt. Of een verhuurder daadwerkelijk zo handelt, heeft uiteraard alles te maken met het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder en met de marktomstandigheden.
- In voorgaande jaren was altijd sprake van een zekere differentiatie in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur. In 2015 lijkt deze trend doorbroken te zijn. In 2015 waren er nauwelijks verschillen in de gemiddelde huurverhogingen naar afstand tussen de feitelijke en maximale huur.
- Bij woningen met een feitelijke huur onder 55% van de maximale huur, was de huurverhoging gemiddeld 1,9%. Woningen in de huurprijsklassen daarboven hebben een gemiddelde huurverhoging van 2,0% gekregen.

## De energetische kwaliteit van huurwoningen

- In het Convenant Energiebesparing Huursector zijn afspraken gemaakt over het plegen van een aanzienlijke inspanning op het verduurzamen van woningbezit van toegelaten instellingen en leden van Vastgoedbelang. Hierop is in het huurbeleid ingespeeld door de waardering van de onderdelen ‘verwarmingswijze’ en ‘warmte-isolatie’ in het Woningwaarderingsstelsel te vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energielabel.
- Energielabels C en D komen in de Nederlandse huursector het meest voor. Ruim de helft van de woningen heeft één van deze twee energielabels.
- Bijna een kwart van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C, en hebben dus label B, A of zelfs nog hoger (hoewel labels hoger dan A maar zeer sporadisch voorkomen; de label A+ en A++ komen eigenlijk alleen bij nieuwbouwwoningen voor).
- De resterende woningen (eveneens ongeveer een kwart) heeft een lagere energetische kwaliteit dan label D.
- De energetische kwaliteit van huurwoningen van commerciële verhuurders is over het algemeen iets beter dan de energetische kwaliteit van woningen van toegelaten instellingen. Hoewel het aandeel woningen met het laagste label (G) bij commerciële verhuurders tweemaal zo hoog is als bij toegelaten instellingen.

# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De Rijksoverheid laat jaarlijks onderzoek uitvoeren naar de huurprijsontwikkeling van huurwoningen in Nederland. Dit onderzoek biedt inzicht in de effecten van de huurprijsmaatregelen van de Rijksoverheid op het huurprijsbeleid van verhuurders. De kwantitatieve analyse van de per 1 juli gerealiseerde huurverhoging staat daarbij centraal. Het onderzoek wordt gebaseerd op de uitkomsten van de CBS Huurenquête en biedt belangrijke input voor De Staat van de Woningmarkt. Het wordt ook uitgevoerd om de Tweede Kamer te informeren over de resultaten van het gevoerde huurbeleid, de huur-ontwikkeling en de ontwikkeling van de servicekosten per 1 juli van elk jaar.

## 1.2 Onderzoeksopzet

### CBS-huurenquête

Voor het opstellen van de rapportage wordt primair gebruik gemaakt van de CBS-huurenquête 2015. De CBS-huurenquête biedt inzicht in de invloed van huurharmonisatie en van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli. Daarom is het mogelijk de zuivere huurstijging te bepalen, zonder de effecten van harmonisatie en renovatie mee te nemen. Op deze manier vormt de CBS-huurenquête een goede basis voor het bepalen van de huurtoeslag parameters.

### Vernieuwing en uitbreiding panel

De CBS-huurenquête was tot 2014 gebaseerd op een panel met huurwoningen van woningcorporaties en overige verhuurders. Vanaf 2015 is de steekproef van de huurenquête gesplitst in een integraal deel en een steekproefdeel. Het integrale deel bestaat uit meer dan 350.000 huurwoningen van woningcorporaties uit de registratie van het NCCW. Aanvullend aan dit integrale deel is het panel gevuld met huurwoningen van de overige verhuurders, zodat de hele steekproef van de huurenquête een goede afspiegeling vormt van de totale voorraad huurwoningen in Nederland. Dit betekent een enorme uitbreiding van de steekproef van de huurenquête. In 2015 zijn gegevens over 373.597 huurwoningen verzameld, in 2014 waren dit er nog 14.064. De grote uitbreiding van het panel betekent dat de uitkomsten van de huurenquête voor de corporatiesector een grotere nauwkeurigheid hebben dan in voorgaande jaren. Ook voor de commerciële huursector is het bestand het panel vernieuwd en aangevuld, zij het dat de uitbreiding beduidend minder omvangrijk is geweest dan voor de corporatiesector.

### Andere basis voor de weging

In 2015 is het CBS overgegaan op een ander steekproefkader dan in de voorgaande edities van de CBS huurenquête. Voorheen werd het Woningregister hiervoor gebruikt, vanaf dit jaar is dat de Basis-administratie Adressen en Gebouwen (BAG). De woningvoorraad in Nederland is op basis van de BAG groter dan op basis van het Woningregister. Dit betekent dat ook de in deze rapportage gepresenteerde omvang van de huursector afwijkt van die in voorgaande rapportages. In 2014 was de omvang van de totale huursector in Nederland op basis van het Woningregister 2,9 miljoen woningen. In 2015 is die omvang op basis van de BAG 3,1 miljoen woningen.

### Focus op de gereguleerde huurwoningenvoorraad

De rapportage concentreert zich in de kern op de gereguleerde huurwoningenvoorraad en op de huurstijgingen exclusief de effecten van huurharmonisatie en renovatie. Van de woningen in de CBS-huurenquête is bekend of deze tot het gereguleerde of het geliberaliseerde deel van de huurwoningvoorraad behoren. Indien relevant wordt in deze rapportage ook op dit punt een onderscheid gemaakt.

### Onderscheid tussen verschillende typen verhuurders

Veel tabellen en figuren maken een onderscheid tussen verschillende typen verhuurders. Tussen toegelaten instellingen en commerciële verhuurders wordt dit onderscheid consequent gemaakt. Een derde categorie, de niet-commerciële verhuurders (instellingen zonder winstoogmerk niet zijnde toegelaten instellingen) betreft een kleine groep verhuurders die weinig woningen vertegenwoordigen in het bestand. In veel tabellen kan daarom niet het onderscheid worden gemaakt naar deze type verhuurder. Belangrijk om op te merken is dat indien er vanaf wordt gezien deze groep te presenteren door een beperkt aantal cases, deze categorie wél is meegenomen in de gepresenteerde totalen.

## 1.3 Enkele belangrijke aspecten van het huurprijsbeleid

### Inkomensafhankelijke huurverhoging

Evenals de afgelopen jaren vormt het inflatiepercentage over het voorgaande jaar de basis voor de jaarlijkse huurverhoging. Sinds 2013 is een huurverhoging mogelijk van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar. De inflatie over 2014 bedroeg 1%. De maximale huurverhoging bedroeg daarom 1% + 1,5% = 2,5%. Om de doorstroming te bevorderen van huurders die niet behoren tot de doelgroep van de toegelaten instellingen, is bij zelfstandige woningen een opslagpercentage geïntroduceerd dat afhankelijk is van het huishoudinkomen van de huurder. Dit opslagpercentage is gestaffeld. Voor huurders met een huishoudinkomen tot € 34.229 is er geen opslag en is de maximale huurverhoging dus 2,5%. Voor huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.229 en € 43.786 bedraagt het opslagpercentage 0,5 procentpunt, dus een maximale huurverhoging van 3,0%. Voor huurders met een huishoudinkomen vanaf € 43.786 is het opslagpercentage 2,5 procentpunt en bedraagt de maximale huurverhoging dus 5,0%.

Voor het bepalen van het huishoudinkomen voor de huurverhogingsvoorstellen wordt uitgegaan van het tweede kalenderjaar voorafgaand aan het jaar van de huurverhoging. Van dat inkomensjaar zijn de meeste inkomens namelijk inmiddels definitief vastgesteld door De Belastingdienst. Bij de huurverhogingsvoorstellen per 1 juli 2015 was dus het inkomen over 2013 bepalend. De Belastingdienst informeert verhuurders op verzoek in welke inkomensklasse een huishouden valt.

De genoemde maximale huurverhogingen gelden niet voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Dat zijn huurovereenkomsten waarvan de overeengekomen huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst boven de op dat moment geldende huurliberalisatiegrens (€ 710,68 in 2015) lag.

Voor onzelfstandige woningen, woonwagens en woonwagenstandplaatsen geldt geen inkomensafhankelijke huurverhoging en is de maximale huurstijging gelijk aan het inflatiepercentage over 2014 vermeerderd met 1,5 procentpunt, dus 2,5%. Dit rapport gaat alleen over de huurverhoging bij zelfstandige woningen.

### Maximale huurprijsnorm voor corporaties

Om de inkomensafhankelijke huurverhoging per corporatie mogelijk te maken, is de maximale huurprijsnorm voor corporaties aangepast. Hiervoor is, aansluitend op het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige

woningen van toegelaten instellingen gesteld op het niveau van de inflatie + 1,5 procentpunt. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2015 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2015, vermeerderd met 2,5%. Daarbij wordt bij het bepalen of een corporatie met de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli binnen de maximale huurprijsnorm blijft, de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 34.085 buiten beschouwing gelaten. Zo krijgen corporaties de ruimte om gebruik te maken van de hogere huurverhoging die voor deze huishoudens mogelijk is.

## 1.4 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 behandelt de belangrijkste effecten van het huurbeleid van verhuurders op de huurstijging per 1 juli 2015.
- In hoofdstuk 3 wordt een verdieping geboden op de effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de effecten van huurharmonisatie op de huurstijging.
- In hoofdstuk 5 wordt de differentiatie binnen de huurstijging behandeld. Hierbij komt onder meer aan bod hoe toegelaten instellingen zijn omgegaan met de huurprijsnorm voor woningcorporaties.
- Hoofdstuk 6 gaat over de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningenvoorraad.
- In bijlage 1 worden de belangrijkste in de rapportage gebruikte begrippen toegelicht.
- In bijlage 2 staat een overzichtskaart van het schaarstegebied.

Voorin de rapportage is een samenvatting opgenomen van de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek.

# 2 Belangrijkste effecten huurbeleid verhuurders

Het onderzoek 'Analyse van het huurbeleid van verhuurders' biedt een diepgaande analyse van de details rond de jaarlijkse huurverhoging door verhuurders, de mate waarin huurprijzen tussentijds bij mutatie worden geharmoniseerd en de effecten van renovatie, verbetering en verduurzaming op de huurprijsontwikkeling. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende aspecten van het huurbeleid in detail geanalyseerd. In dit eerste hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten op hoofdlijnen gepresenteerd rond de huurstijging die op 1 juli 2015 heeft plaatsgevonden.

## 2.1 Kenmerken van de Nederlandse huurwoningenvoorraad

Tabel 2.1: Omvang van het bezit en enkele belangrijke kenmerken (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), naar type verhuurder, 2015

| | Aantal woningen | | Kenmerken (gemiddelden) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Absoluut x 1.000 | Relatief in % | Huurprijs in € per 1 juli 2015 | WWS-punten | Maximale huurprijs in € | Aandeel feitelijke huur - maximale huur | Gemiddelde WOZ-waarde (x € 1.000) |
| **Toegelaten instellingen** | **2.236** | **71%** | **€ 523** | **146** | **€ 742** | **71%** | **140** |
| **Niet-commerciële verhuurders** | **95** | **3%** | **€ 607** | **147** | **€ 747** | **76%** | **196** |
| Institutionele beleggers | . | . | € 816 | 185 | € 950 | 85% | 198 |
| Bedrijven | . | . | € 699 | 156 | € 795 | 88% | 182 |
| Natuurlijke personen | . | . | € 618 | 128 | € 646 | 92% | 177 |
| **Commerciële verhuurders**[1)] | **810** | **26%** | **€ 715** | **164** | **€ 838** | **87%** | **186** |
| **Totaal** | **3.141** | **100%** | **€ 575** | **148** | **€ 753** | **74%** | **153** |

1) Op basis van de CBS-huurenquête kan niet betrouwbaar worden vastgesteld wat binnen de categorie commerciële verhuurders de verdeling is naar de verschillende typen verhuurders.

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen.

- Op dit moment staan er in Nederland ongeveer 3.141.000 huurwoningen. Daarvan zijn 2.236.000 woningen in het bezit van toegelaten instellingen (71%). De resterende huurwoningen behoren vooral bij de groep commerciële verhuurders, die weer onderverdeeld kan worden in institutionele beleggers, bedrijven en natuurlijke personen. Commerciële verhuurders hebben ongeveer 810.000 woningen in bezit. Binnen de commerciële sector hebben bedrijven het grootste aandeel huurwoningen, gevolgd door institutionele beleggers en natuurlijke personen. De niet-commerciële verhuurders (niet-winstbeogende instellingen die geen toegelaten instelling zijn, bijvoorbeeld gemeenten) hebben het kleinste aandeel huurwoningen in bezit. In absolute zin gaat het om ongeveer 95.000 woningen.
- De gemiddelde kale huur van Nederlandse huurwoningen bedroeg op 1 juli 2015 € 575 per maand. In dit gemiddelde worden zowel woningen met een geliberaliseerd contract als woningen in het gereguleerde deel van de huursector meegenomen. Huurwoningen van toegelaten instellingen hadden gemiddeld een lagere huur, € 523 per maand. Bij commerciële verhuurders lag de gemiddelde kale huur op € 715 per maand.
- Het Woningwaarderingsstelsel (WWS) meet de kwaliteit van huurwoningen op basis van een puntenstelsel. De WWS-punten van een woning bepalen de maximale huur die voor een woning

mag worden gevraagd. Op 1 juli 2015 hadden de woningen gemiddeld 148 punten op basis van het WWS. De maximale huurprijs die hier bij hoort, is € 753 per maand. Commerciële verhuurders hadden woningen met een gemiddeld hogere kwaliteit (164 WWS-punten). Hierbij hoort een maximale huur van € 838 per maand. Binnen de groep commerciële verhuurders hebben institutionele beleggers woningen met gemiddeld de hoogste kwaliteit; 185 WWS-punten en een gemiddelde maximale huur van € 950.

- Bij alle huurwoningen in zowel het geliberaliseerde als het gereguleerde deel ligt de feitelijke huur, de huur die de huurder maandelijks aan de verhuurder betaalt, gemiddeld op 74% van de maximale huur. Bij de toegelaten instellingen ligt dit percentage lager, namelijk op 71% van de maximale huur. Commerciële verhuurders zitten over het algemeen het dichts bij de maximale huur met 87%.
- De gemiddelde WOZ-waarde van Nederlandse huurwoningen is € 153.000. Bij toegelaten instellingen is de gemiddelde WOZ-waarde met € 140.000 beduidend lager dan bij commerciële verhuurders (€ 186.000). De hogere kwaliteit van het bezit van institutionele beleggers komt ook tot uitdrukking in de gemiddelde WOZ-waarde: € 198.000.

## 2.2 De huurstijging per 1 juli 2015

De gemiddelde huurstijging in de Nederlandse huurwoningenvoorraad is in belangrijke mate het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging die verhuurders voorstellen aan zittende huurders. Daarnaast wordt een deel van de huren bij een bewonerswissel geharmoniseerd; met een hoger percentage verhoogd dan bij zittende huurders op grond van het huurbeleid van de Rijksoverheid is toegestaan, om de huur meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit van de woning. Daarnaast dragen investeringen in woningverbetering bij aan de huurstijging. Overigens kan bij een bewonerswissel de huur die aan de nieuwe huurder wordt gevraagd ook lager liggen dan bij de vorige huurder. Dit zal in toenemende mate voorkomen als woningcorporaties in het kader van het passend toewijzen de huren aanpassen aan het inkomen van de nieuwe huurder.

### De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie

De huurstijging exclusief huurharmonisatie is de huurstijging bij zittende huurders, geschoond voor het effect van renovatie. Het betreft dus de gemiddelde huurstijging die per 1 juli bij de jaarlijkse huurverhoging door verhuurders is doorgevoerd.

Tabel 2.2: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2007 - 2015

| | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Toegelaten instellingen | 1,1% | 1,5% | 2,4% | 1,2% | 1,3% | 2,2% | 4,2% | 4,0% | 1,9% |
| Commerciële verhuurders | 1,0% | 1,5% | 2,2% | 1,2% | 1,3% | 2,0% | 3,7% | 3,5% | 2,4% |
| **Totaal** | **1,0%** | **1,5%** | **2,4%** | **1,2%** | **1,3%** | **2,2%** | **4,1%** | **3,9%** | **2,0%** |

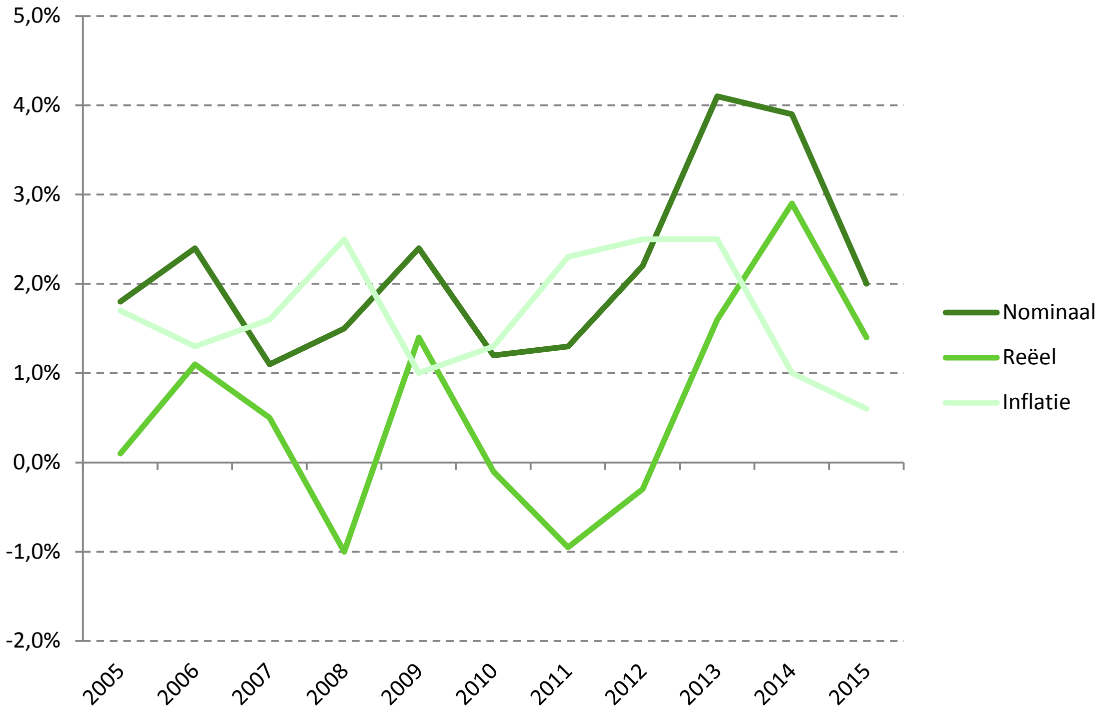
Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen.

- De huurstijging over 2015 in de gereguleerde huursector bij zittende huurders is gemiddeld uitgekomen op 2,0%. Hiermee is de huurstijging exclusief harmonisatie een stuk lager geweest dan in 2014 (3,9%) en in 2013 (4,1%). De lage inflatie in 2014, de basis voor de maximaal toegestane huurverhoging in 2015, speelt hier uiteraard in belangrijke mate bij mee.
- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van zittende huurders met gemiddeld 1,9%. De gemiddelde huurstijging was daarmee bij toegelaten instellingen minder dan de helft van de huurstijging in 2014.

- Opmerkelijk is dat dit het eerste jaar is sinds 2007 dat de huurverhoging exclusief huurharmonisatie bij commerciële verhuurders hoger is geweest dan bij de toegelaten instellingen.

## De gemiddelde huurstijging in reële termen

Figuur 2.1: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, in nominale en reële termen




Bron: CBS-huurenquête, CPB, bewerking Companen.

- De inflatie was in Nederland over de eerste 8 maanden van 2015 0,6%[2]. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie bedroeg 2,0%. Gecorrigeerd voor inflatie bedroeg de reële huurstijging in 2015 daarmee 1,4%.

[2] Bron: CBS, 2015.

## De gemiddelde huurstijging inclusief het effect van huurharmonisatie

Tabel 2.3: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, inclusief huurharmonisatie, naar type verhuurder, 2005 - 2015[1)2)]

| | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 Huurstijging inclusief harmonisatie | 2015 Harmonisatie-effect 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Toegelaten instellingen** | **2,8%** | **1,3%** | **2,1%** | **2,9%** | **1,8%** | **2,1%** | **3,4%** | **5,1%** | **4,9%** | **2,8%** | **0,8%** |
| **Niet-commerciële verhuurders** | **2,0%** | **0,4%** | **1,7%** | **2,6%** | **2,3%** | **1,6%** | **3,5%** | **4,0%** | **4,4%** | **2,9%** | **.[3)]** |
| Institutionele beleggers | 3,3% | 1,4% | 1,8% | 2,9% | 1,5% | 1,4% | 3,2% | 5,3% | 4,8% | 3,0% | .[3)] |
| Bedrijven | 3,0% | 1,6% | 1,6% | 3,2% | 1,6% | 1,8% | 3,6% | 5,1% | 4,3% | 3,1% | .[3)] |
| Natuurlijke personen | 2,5% | 1,6% | 2,1% | 3,1% | 1,8% | 1,5% | 3,3% | 3,8% | 3,4% | 2,7% | .[3)] |
| **Commerciële verhuurders** | **2,9%** | **1,6%** | **1,9%** | **3,1%** | **1,7%** | **1,6%** | **3,4%** | **4,6%** | **4,1%** | **3,0%** | **0,6%** |
| **Totaal** | **2,8%** | **1,4%** | **2,0%** | **2,9%** | **1,8%** | **2,0%** | **3,4%** | **5,0%** | **4,8%** | **2,8%** | **0,8%** |

1) De in dit rapport gepresenteerde uitkomsten van de huurprijsontwikkeling wijken enigszins af van de gepubliceerde uitkomsten door het CBS. In deze rapportage is de ontwikkeling van de huurprijs het gewogen gemiddelde van de huurprijsontwikkeling per individuele huurder. Dit is dezelfde benaderingswijze die ook wordt gehanteerd bij andere onderzoeken van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, zoals het WoON. Bij het CBS is de prijsontwikkeling het gewogen gemiddelde van de huurontwikkeling per landsdeel en type huurwoning. De volgens de in deze rapportage gehanteerde methode berekende gemiddelde huurstijging (inclusief harmonisatie-effect en inclusief huurwoningen met een geliberaliseerd huurcontract) komt uit op 2,8%, waar het CBS uitkomst op 2,3%.
2) In deze tabel zijn ook de huurharmonisaties meegenomen van woningen die vorig jaar nog een gereguleerd huurcontract hadden, maar waarvan het huurcontract in de loop van het huurjaar is geliberaliseerd.
3) Het aantal woningen met huurharmonisatie in de steekproef is onvoldoende groot om uitsplitsingen te maken naar alle verschillende soorten verhuurders.

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie bedroeg in 2015 in de gereguleerde sector 2,8%. Het effect van de huurharmonisatie op de huurontwikkeling is daardoor 0,8%. De gepresenteerde cijfers hebben betrekking op woningen die behoren tot de gereguleerde voorraad. Woningen met een geliberaliseerd huurcontract zijn in de genoemde percentages buiten beschouwing gelaten, met uitzondering van de huurwoningen waarvan de huurovereenkomst in het afgelopen huurjaar is geliberaliseerd.
- Toegelaten instellingen lieten de huren dit jaar met 2,8% stijgen. Dit is een lagere huurstijging dan bij de niet-commerciële verhuurders (2,9%) en de commerciële verhuurders (3,0%). In de twee voorgaande jaren was dit beeld andersom en lieten de toegelaten instellingen de huren gemiddeld juist sterker stijgen dan de overige verhuurders. Wel was in 2015 het harmonisatie-effect bij toegelaten instellingen groter dan bij de commerciële verhuurders.
- Binnen de commerciële sector lieten kleine particuliere verhuurders (natuurlijke personen) de huren minder sterk stijgen dan de institutionele beleggers en bedrijven.

## 2.3 Het effect van woningverbetering op de huurstijging

De in deze rapportage gepresenteerde uitkomsten hebben betrekking op de zuivere huurstijging. De invloed van woningrenovatie is daarin niet meegenomen. De onderstaande tabel laat zien wat de verbetering van de Nederlandse huurwoningenvoorraad bijdraagt aan de huurstijging die huurders per 1 juli 2015 moeten betalen.

Tabel 2.4: Het effect van woningverbetering op de huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, naar type verhuurder, 2015

| | Huurverhoging inclusief harmonisatie | Renovatie-effect | Huurverhoging inclusief harmonisatie en renovatie |
|---|---|---|---|
| Toegelaten instellingen | 2,8% | 0,0% | 2,8% |
| Commerciële verhuurders | 3,0% | 0,1% | 3,1% |
| **Totaal** | **2,8%** | **0,1%** | **2,9%** |

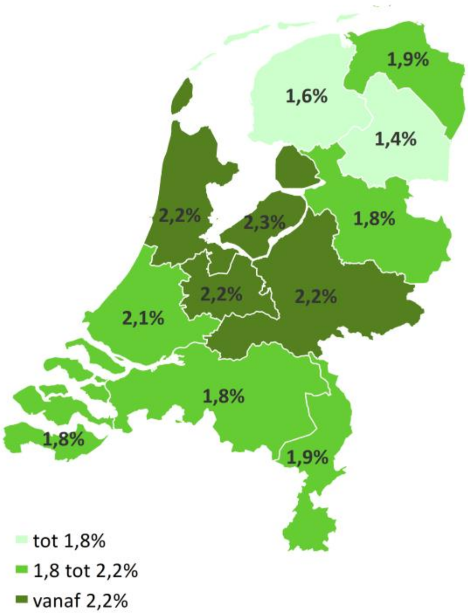
Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen.

- Het effect van woningverbetering op de gemiddelde huurstijging per 1 juli 2015 bedraagt gemiddeld 0,1%. Inclusief het effect van harmonisatie en van renovatie komt de gemiddelde huurstijging uit op 2,9%.
- Bij toegelaten instellingen was er geen noemenswaardig effect van renovatie op de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie. Bij de commerciële verhuurders was dit effect 0,1%, en bedroeg de huurstijging inclusief harmonisatie en renovatie 3,1%.
- Het op basis van de CBS-huurenquête berekende effect van woningverbetering op de huurstijging in Nederland lijkt evenals de voorgaande jaren klein. Terwijl bekend is dat grote inspanningen plaatsvinden om de energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningenvoorraad te verbeteren. Het sterke vermoeden bestaat dat een deel van het gemeten harmonisatie-effect toe te schrijven is aan deze woningverbetering. Bij een ingrijpende renovatie van een woning worden de bewoners immers vaak elders gehuisvest en is er dus sprake van een mutatie. De hogere kwaliteit van de woning wordt dan doorberekend aan de nieuwe huurder en wordt vervolgens geregistreerd als het effect van huurharmonisatie, ook als de nieuwe bewoner een terugkerende bewoner is. Het feit dat er in het databestand van de CBS-huurenquête zeer weinig gevallen zijn waarbij er én sprake is van huurharmonisatie, én sprake is van renovatie, versterkt dit vermoeden.

## 2.4 Regionale verschillen in de huurstijging

De gemiddelde huurstijging is niet in heel Nederland hetzelfde geweest. De onderstaande kaart geeft het beeld van de verschillen per provincie.

Figuur 2.2: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde voorraad, exclusief huurharmonisatie, per provincie, 2015




Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie was het grootst in de provincie Flevoland (2,3%) en Gelderland, Utrecht en Noord-Holland (allen 2,2%).
- In de overige provincies was de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie lager dan het landelijke gemiddelde van 2,0%. De gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie was het laagst in Drenthe (1,4%).
- Van de vier grote steden was de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie het hoogst in Amsterdam (2,5%). In Den Haag was de huurstijging evenals vorig jaar het laagst met 1,9%. In Rotterdam en Utrecht bedroeg de gemiddelde huurstijging exclusief harmonisatie respectievelijk 2,3% en 2,0%.

## 2.5 Gemiddelde huurstijging naar inkomensklasse

In 2013 is, om de doorstroming in het gereguleerde deel van de huurwoningvoorraad te bevorderen, de inkomensafhankelijke huurverhoging ingevoerd. Verhuurders kunnen huurders van een zelfstandige huurwoning met een gereguleerde huurovereenkomst een hogere huurverhoging vragen als zij niet tot de doelgroep van de toegelaten instellingen behoren. In 2015 ligt de grens bij huishoudens met een inkomen van € 34.229. In 2015 was de maximale huurverhoging voor huishoudens met een inkomen lager dan € 34.229 die in een zelfstandige woning in de gereguleerde sector wonen maximaal 2,5%. Voor huishoudens met een inkomen tussen de € 34.229 en € 43.786 was de maximaal toegestane huurverhoging 3%. Huishoudens met een inkomen vanaf € 43.786 konden een huurverhoging van maximaal 5% krijgen.

Tabel 2.5: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen huurder en type verhuurder, 2015

| Inkomen | Toegelaten instellingen | Commerciële verhuurders | Totaal |
|---|---|---|---|
| Tot € 34.229 | 1,6% | 2,2% | 1,7% |
| € 34.229 - € 43.786 | 2,1% | 2,4% | 2,2% |
| Meer dan € 43.786 | 3,6% | 3,4% | 3,5% |
| **Totaal** | **1,9%** | **2,4%** | **2,0%** |

Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen.

- Toegelaten instellingen verhoogden de huren van de doelgroep gemiddeld met 1,6%. Commerciële verhuurders verhoogden de huren van deze groep gemiddeld met 2,2%. Het betreft alleen de huurverhogingen bij zittende huurders, dus exclusief het harmonisatie-effect.
- Huurders met een huishoudinkomen tussen de € 34.229 en € 43.786 kregen gemiddeld een huurverhoging van 2,2%. Ook onder deze groep was de huurverhoging gemiddeld groter bij de commerciële verhuurders dan bij de toegelaten instellingen. Bij de commerciële verhuurders bedroeg de huurstijging exclusief huurharmonisatie gemiddeld 2,4% en bij de toegelaten instellingen gemiddeld 2,1%.
- Hoge inkomens (met een huishoudinkomen hoger dan € 43.786) kregen een gemiddelde huurverhoging van 3,5%. Hier was bij de toegelaten instellingen de huurstijging groter dan bij de commerciële verhuurders (3,6% tegenover 3,4%).
- Net als vorig jaar zijn de verhuurders met het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging gemiddeld behoorlijk onder het niveau gebleven dan maximaal mogelijk was.

# 3 De inkomensafhankelijke huurverhoging

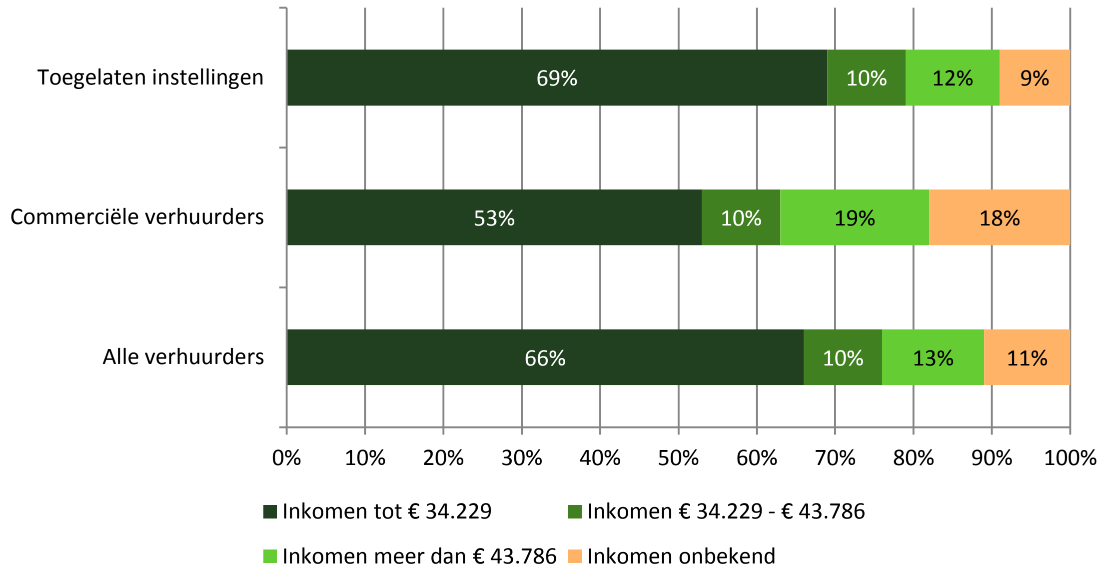
De inkomensafhankelijke huurverhoging maakt het voor verhuurders mogelijk om huishoudens die niet tot de doelgroep van beleid behoren een hogere huurverhoging te geven. Op deze manier kan de doorstroming in de gereguleerde huurwoningvoorraad worden bevorderd. Dit hoofdstuk geeft een verdieping op de wijze waarop verhuurders met deze ruimte zijn omgegaan.

## 3.1 De inkomensafhankelijke huurverhoging op hoofdlijnen

### Goedkope scheefheid

Niet alle huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden verhuurd aan de doelgroep van de toegelaten instellingen (huishoudens met een inkomen tot € 34.229). Een deel van de huurders in het gereguleerde deel van de voorraad heeft een hoger inkomen. De onderstaande figuur laat zien hoe de spreiding is van huurders over de drie relevante inkomensklassen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen de type verhuurders.

Figuur 3.1: Aandeel huurders per inkomensklasse in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, naar type verhuurder, 2015




Bron: CBS-Huurenquête, bewerking Companen.

- Van alle huurders in Nederland die een gereguleerde huurwoning bewonen, heeft 66% een inkomen tot € 34.229 en behoort daarmee tot de doelgroep van toegelaten instellingen. Van alle huurders bij toegelaten instellingen behoort 69% tot de primaire doelgroep. In de commerciële huurwoningvoorraad met een huur tot de liberalisatiegrens heeft 53% van de huishoudens een inkomen tot € 34.229.
- Van de huurders van een gereguleerde huurwoning heeft 13% een inkomen van meer dan € 43.786 en 10% een inkomen tussen de € 34.229 en € 43.786.
- Commerciële verhuurders verhuren vaker gereguleerde huurwoningen aan huishoudens met een inkomen hoger dan € 43.786 (19%) dan toegelaten instellingen (12%).

- Een belangrijk aandachtspunt bij de interpretatie van deze cijfers is dat in het bestand van de CBS-huurenquête niet bij elke woning bekend is wat het huishoudeninkomen is. Dit betreft 11% van de woningen in het bestand. Het aandeel onbekende inkomens is bij de commerciële verhuurders twee keer zo groot als bij de toegelaten instellingen (18% tegenover 9% bij de toegelaten instellingen).

## De maximale huurverhoging

Tabel 3.1: Gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, en aandeel huurders dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder en inkomensklasse, 2015[1)]

| | Inkomen tot € 34.229 | | Inkomen € 34.229 - € 43.786 | | Inkomen meer dan € 43.786 | | Totaal | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Gemiddelde huurverhoging | Aandeel maximale huurverhoging | Gemiddelde huurverhoging | Aandeel maximale huurverhoging | Gemiddelde huurverhoging | Aandeel maximale huurverhoging | Gemiddelde huurverhoging | Aandeel maximale huurverhoging[2)] |
| Toegelaten instelling | 1,6% | 34% | 2,1% | 37% | 3,6% | 53% | 1,9% | 37% |
| Commerciële verhuurder | 2,2% | 78% | 2,4% | 46% | 3,4% | 44% | 2,4% | 66% |
| **Totaal** | **1,7%** | **41%** | **2,2%** | **38%** | **3,5%** | **51%** | **2,0%** | **42%** |

1) Bij een klein deel van de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête is een huurverhoging geregistreerd die ligt boven het wettelijke maximum van de betreffende inkomensklassen. In deze gevallen is aangenomen dat de maximale huurverhoging is doorgevoerd.
2) De aandelen in deze kolom zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Gemiddeld over de gehele gereguleerde huurwoningenvoorraad kreeg 42% van de huurders de maximale huurverhoging die op grond van het huishoudinkomen mogelijk was. Bij huishoudens met een inkomen tot € 34.229 gebeurde dit in 41% van de gevallen. Huurders met een middeninkomen tussen de € 34.229 en € 43.786 kregen in 38% van de gevallen de maximaal mogelijke huurverhoging. Bij de hoogste inkomens was dit aandeel beduidend hoger (51%).
- Toegelaten instellingen zijn in 2015 terughoudend geweest met het voorstellen van de huurverhoging die op grond van het huurbeleid van de Minister maximaal mogelijk was. In 37% van de gevallen werd door toegelaten instellingen de maximale huurverhoging voorgesteld. In 2014 gebeurde dit nog in 69% van de gevallen.
- Commerciële verhuurders stelden in hun gereguleerde bezit in 66% van de gevallen de maximale huurverhoging voor. Bij huurders met een laag inkomen werd door commerciële verhuurders het vaakst de maximale huurverhoging gevraagd. Het betrof 78% van de huurders met een inkomen tot € 34.299. Toegelaten instellingen waren voor de groep huishoudens met een laag inkomen juist coulanter dan voor de andere groepen; 34% kreeg de maximale huurverhoging.
- Huurders van een corporatiewoning met een hoog inkomen kregen gemiddeld de grootste huurverhoging; een stijging van gemiddeld 3,6%. Van de huishoudens met een hoog inkomen in een corporatiewoning kreeg 53% de maximale huurverhoging van 5%.

Tabel 3.2: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar type verhuurder, 2015[1)]

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|
| Toegelaten instelling | 77% | 69% | 37% |
| Commerciële verhuurder | 54% | 59% | 66% |
| **Totaal** | **73%** | **67%** | **42%** |

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Sinds 2013 is bij toegelaten instellingen een dalende lijn te zien in het aandeel huurders dat de maximaal mogelijke huurverhoging krijgt. In 2013 was dit nog 77%, in 2014 69% en nu is dat aandeel ten opzichte van 2013 bijna gehalveerd tot 37%.
- Bij de commerciële verhuurders is de trend juist andersom. In 2013 kreeg 54% van de huurders de maximale huurverhoging. In 2014 was dit gestegen tot 59%. In 2015 is het aandeel huurders van een commerciële huurwoning dat de maximale huurverhoging heeft gekregen gestegen tot 66%.

Tabel 3.3: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar inkomensklasse, 2015[1)]

| | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|
| Inkomen tot € 34.229 | 84% | 70% | 41% |
| Inkomen € 34.229 - € 43.786 | 47% | 55% | 38% |
| Inkomen meer dan € 43.786 | 51% | 63% | 51% |
| **Totaal** | **73%** | **67%** | **42%** |

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Huurders van een gereguleerde huurwoning met een hoog inkomen hebben in 2015 vaker de maximale huurverhoging gekregen dan huurders met een laag inkomen of een middeninkomen.
- In 2013 en 2014 waren het juist de huishoudens met een laag inkomen die het vaakst de maximale huurverhoging kregen.

## 3.2 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot de huurgrenzen van de huurtoeslag

Tabel 3.4: Aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar huurprijsklasse, 2015[1)]

| Huurprijsklasse[3] | Toegelaten instellingen | Commerciële verhuurders | Alle verhuurders |
|---|---|---|---|
| Tot kwaliteitskortingsgrens | 38% | 75% | 44% |
| Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens | 36% | 65% | 40% |
| Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens | 37% | 67% | 42% |
| Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens | 34% | 63% | 43% |
| Vanaf liberalisatiegrens | 49% | 67% | 59% |
| **Totaal** | **37%** | **66%** | **42%** |

1) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Commerciële verhuurders hebben zoals vastgesteld over het algemeen vaker de maximale huurverhoging toegepast dan de toegelaten instellingen. Commerciële verhuurders deden dit het vaakst bij de goedkoopste woningen; woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens.
- Toegelaten instellingen hebben de maximale huurverhoging het vaakst toegepast bij woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens. Vorig jaar werd de maximale huurverhoging door toegelaten instellingen juist vaker toegepast bij goedkopere woningen.
- Van alle huurders met een niet-geliberaliseerd huurcontract kregen de huurders met de hoogste huren (boven de liberalisatiegrens) in 2015 het vaakst de maximale huurverhoging die op grond van hun inkomen mogelijk was. Het betrof 59% van de huurders met een dergelijke huur.

## 3.3 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

Het verschil tussen de feitelijke huur en de maximale huur die op grond van het Woningwaarderingsstelsel voor een woning gevraagd kan worden, geeft een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van woningen. Als deze ruimte groot is, wordt een naar verhouding lage huurprijs gevraagd voor de kwaliteit die de woning biedt. Is de ruimte kleiner, dan komt de gevraagde huurprijs meer overeen met de prijs die de woning op grond van de kwaliteit mag hebben. Het is de vraag in hoeverre verhuurders de maximale huurverhoging inzetten om de afstand tussen de gevraagde huur en de huur die op grond van de woningkwaliteit mogelijk is in te lopen.

[3] De in de tabel gebruikte grenzen stemmen overeen met de huurprijsgrenzen van de Wet op de Huurtoeslag per 1 januari 2015:
€ 403,06: kwaliteitskortingsgrens
€ 576,87 en € 618,24: aftoppingsgrenzen
€ 710,68: maximale huurgrens (liberalisatiegrens)

Tabel 3.5: Aantal en aandeel huurders in de gereguleerde huurwoningvoorraad dat de maximale huurverhoging heeft gekregen, naar verhouding tussen de feitelijke en de maximale huur, 2015[1)2)3)]

| Feitelijke huurprijs in % van de maximale huurprijs[4)] | Toegelaten instellingen | Commerciële verhuurders | Alle verhuurders |
|---|---|---|---|
| 75% - 100% | 38% | 67% | 43% |
| 65% - 75% | 36% | 76% | 40% |
| 55% - 65% | 36% | 88% | 39% |
| Tot 55% | 32% | 75% | 35% |
| **Totaal** | **36%** | **70%** | **40%** |

1) De uitkomsten zijn gebaseerd op de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête waarvan de WWS-punten bekend zijn. Bij een deel van de commerciële huurwoningen in het bestand zijn de punten niet bekend. Daarom komen de percentages in de totaalrij niet geheel overeen met uitkomsten elders in deze rapportage.
2) Bij een klein deel van de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête is een huurverhoging geregistreerd die ligt boven het wettelijke maximum van de betreffende inkomensklassen. In deze gevallen is aangenomen dat de maximale huurverhoging is doorgevoerd.
3) De aandelen in deze tabel zijn gebaseerd op de huurwoningen in de CBS-huurenquête waarvan het inkomen van de huurder bekend is.
4) Bij enkele gevallen is in het bestand van de CBS-huurenquête een huur geregistreerd die hoger is dan de maximaal toegestane huur. Deze zijn in de bovenstaande tabel niet opgenomen. Vermoedelijk is in deze gevallen de huur of de maximale huur door de verhuurder niet goed opgegeven.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Commerciële verhuurders zetten de mogelijkheid tot maximale huurverhoging vaker in wanneer er meer ruimte zit tussen de feitelijke huur en de maximaal toegestane huur op basis van het Woningwaarderingsstelsel. Hieruit kan worden opgemaakt dat commerciële verhuurders het doorvoeren van de maximale huurverhoging inderdaad inzetten als een middel om de prijs van een huurwoning meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit.
- Bij de toegelaten instellingen is deze werkwijze niet zichtbaar. Wel blijkt dat toegelaten instellingen de mogelijkheid tot maximale huurverhoging het minst inzetten bij de woningen met veel ruimte tussen de feitelijke en de maximale huur. Dit zou erop kunnen wijzen dat ze een deel van de voorraad goedkoop willen houden.

## 3.4 Inkomensafhankelijke huurverhoging in relatie tot schaarste op de woningmarkt

De tien coropgebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarden voor gereguleerde huurwoningen zijn benoemd als het schaarstegebied. In dit schaarstegebied hebben de huurwoningen extra WWS-punten toegewezen gekregen om de schaarste aan woningen beter in de huurprijs tot uitdrukking te brengen. Afhankelijk van de WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 extra WWS-punten of om 15 extra WWS-punten. In bijlage 2 is een overzichtskaart opgenomen met het schaarstegebied. De volgende tabel maakt inzichtelijk in hoeverre de extra huurruimte in het schaarstegebied terugkomt in de huurverhoging bij zittende huurders en in hoeverre verhuurders hierbij gebruik maken van de ruimte voor inkomensafhankelijke huurverhogingen.

Tabel 3.6: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief huurharmonisatie, naar inkomen van de huurder en naar onderscheid schaarstegebied - Overig Nederland, 2015

| | Huurstijging, exclusief harmonisatie | | |
|---|---|---|---|
| | Schaarstegebied | Overig Nederland | Totaal |
| Tot € 34.229 | 1,7% | 1,7% | 1,7% |
| € 34.229 - € 43.786 | 2,3% | 2,2% | 2,2% |
| Meer dan € 43.786 | 3,7% | 3,4% | 3,5% |
| **Totaal** | **2,1%** | **2,0%** | **2,0%** |

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging exclusief huurharmonisatie bedroeg in Nederland gemiddeld 2,0%. In het schaarstegebied was dit 2,1%, buiten het schaarstegebied lag de huurstijging op het landelijke gemiddelde. Er werd in 2015 door verhuurders dus weinig gebruik gemaakt van de extra huurruimte in het schaarstegebied bij het toepassen van de reguliere huurverhoging.
- Alleen bij de hoge inkomens vanaf € 43.786 werden in het schaarstegebied de huren duidelijk sterker verhoogd (3,7%) dan in de rest van Nederland (3,4%). Hier wordt de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging bij de niet-doelgroep sterker benut dan elders in het land.

# 4 De effecten van de huurharmonisatie

Naast de jaarlijkse huurverhoging bij zittende huurders kunnen verhuurders ook bij een nieuwe verhuring de huurprijs aanpassen (huurharmonisatie). Daarbij is het huurstijgingspercentage niet begrensd door de maximale huurverhoging zoals bij zittende huurders, maar alleen door de maximale huur volgens het Woningwaarderingsstelsel (als het een gereguleerde huurwoning betreft). Huurharmonisatie maakt het voor verhuurders mogelijk een achtergebleven huurprijs in overeenstemming te brengen met de streefhuur. Als de maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens ligt kan een verhuurder er bij een woningmutatie voor kiezen om de huurovereenkomst te liberaliseren. Dit biedt de verhuurder meer mogelijkheden om een eigen huurprijzenbeleid te voeren.

## 4.1 Huurharmonisatie op hoofdlijnen

Tabel 4.1: Effecten van huurharmonisatie (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2008 - 2015

| | | | | | | | | 2015 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Gereguleerde huurovereenkomst | Geliberaliseerde huurovereenkomst[2)] | Totaal |
| Huurverhoging exclusief huurharmonisatie | 1,5% | 2,4% | 1,2% | 1,3% | 2,2% | 4,0% | 3,8% | 2,0% | 1,6% | 1,9% |
| Harmonisatie-effect | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,5% | 0,8% | 0,9% | 0,8% | 0,8% | -0,1% | 0,7% |
| Huurstijging inclusief huurharmonisatie | 2,0% | 2,9% | 1,7% | 1,8% | 3,0% | 4,9% | 4,6% | 2,8% | 1,4%[3)] | 2,6% |
| Aandeel woningen met huurharmonisatie | 3,9% | 4,1% | 3,9% | 4,0% | 4,3% | 4,4% | 4,4% | 4,1% | 1,7% | 3,7% |
| Gemiddelde huur inclusief huurharmonisatie[1)] | € 430 | € 443 | € 457 | € 465 | € 482 | € 506 | € 530 | € 516 | € 926 | € 575 |

1) Huurprijs na huurverhoging.
2) Voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs is het Woningwaarderingsstelsel niet van toepassing.
3) Door afrondingsverschillen is het gepresenteerde harmonisatie-effect niet gelijk aan het verschil tussen de huurverhoging inclusief en exclusief huurharmonisatie.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Het aandeel woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd is teruggelopen naar 3,7%. Daarmee lijkt een einde gekomen aan de stijgende lijn in het aandeel geharmoniseerde huren die zich al sinds jaren voordeed. Het aandeel geharmoniseerde huren was in 2015 lager dan in de voorgaande zeven jaar. Daarbij is het van belang het aantal woningmutaties in de beschouwing mee te nemen; immers, alleen bij een bewonerswissel kan de huur geharmoniseerd worden. Het blijkt dat ook de intensiteit waarmee huren werden geharmoniseerd in gevallen waar dat door mutatie mogelijk was, in 2015 wat lager lag dan in 2014; 72% in 2015 respectievelijk 80% in 2014 (zie ook paragraaf 4.2).
- Ook het harmonisatie-effect, het aandeel op de huurstijging dat is toe te rekenen aan huurharmonisaties, was in 2015 gemiddeld over de gehele voorraad huurwoningen iets lager dan in de afgelopen jaren. Op de huurstijging in de totale huurwoningenvoorraad bedroeg het harmonisatie-

effect 0,7%. In het gereguleerde deel van de woningvoorraad was het effect van huurharmonisatie op de huurstijging 0,8% (dit is inclusief de huurharmonisaties van woningen waarvan het huurcontract lopende het jaar is geliberaliseerd. In het geliberaliseerde deel van de voorraad was sprake van een negatief harmonisatie-effect. Hier bedroeg het harmonisatie-effect -0,1%. Dit betreft de woningen die ook vorig jaar al een geliberaliseerde huurovereenkomst hadden.

- In de gereguleerde voorraad was de gemiddelde huurverhoging *exclusief* huurharmonisatie in 2015 2,0%. In de geliberaliseerde voorraad was de huurverhoging 1,6%.
- De huurstijging *inclusief* harmonisatie was in de gereguleerde voorraad dit jaar 2,8%, waar dit in de geliberaliseerde voorraad 1,4% was. Gemiddeld was de huurstijging inclusief huurharmonisatie over de gehele voorraad 2,6%.
- De gemiddelde huur inclusief de geharmoniseerde huren voor de gereguleerde voorraad was per 1 juli 2015 € 516 per maand. Voor het geliberaliseerde deel was dit € 926. Over de gehele voorraad lag de gemiddelde huur inclusief de geharmoniseerde huren op € 575.

Tabel 4.2: Effecten van huurharmonisatie voor woningen waarvan de huur is geharmoniseerd (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2008 - 2015

| | | | | | | | | 2015 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | Gereguleerde huurovereenkomst | Geliberaliseerde huurovereenkomst 1) | Totaal |
| Gemiddeld percentage huuraanpassing voor woningen waarvan de huur geharmoniseerd is | 15,3% | 16,4% | 15,7% | 15,7% | 20,5% | 24,1% | 22,6% | 22,4% | 11,2% | 21,8% |
| Gemiddelde huur na huurharmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is | € 462 | € 481 | € 486 | € 488 | € 524 | € 542 | € 594 | € 556 | € 875 | € 604 |
| Verhouding feitelijke en maximale huur na harmonisatie van woningen waarvan de huur geharmoniseerd is | . | 78% | 79% | 80% | 78% | 82% | n.v.t. | 82% | n.v.t. | n.v.t. |

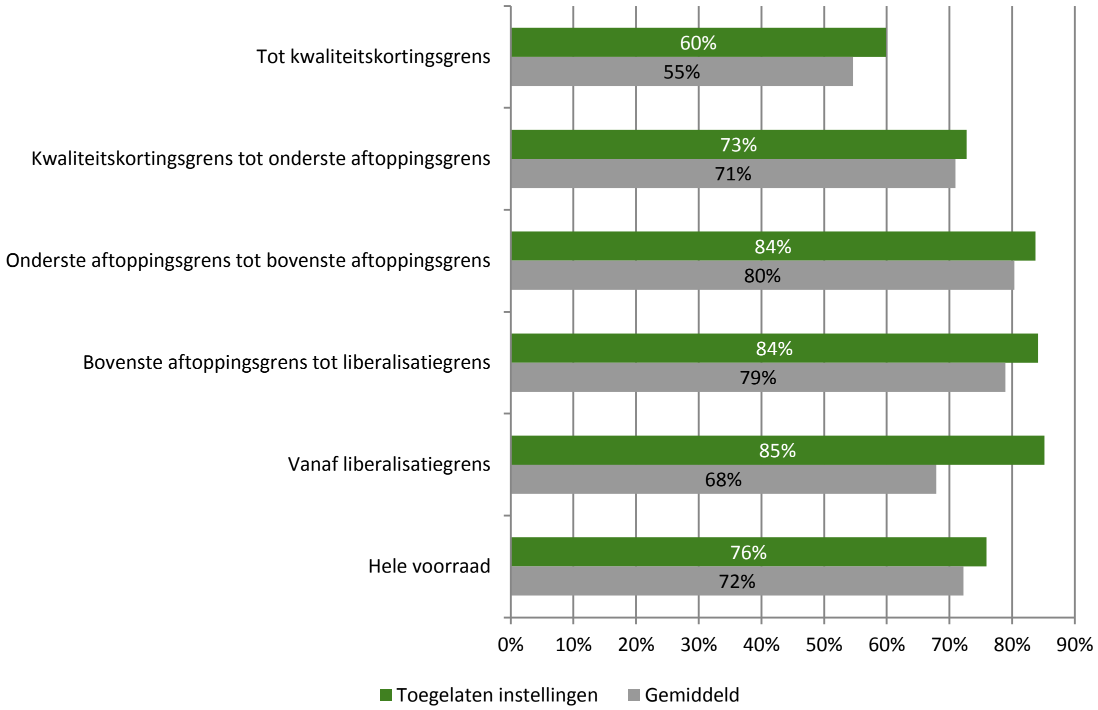
1) Voor woningen met een geliberaliseerde huurprijs is het Woningwaarderingsstelsel niet van toepassing.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd bedroeg het gemiddelde percentage huuraanpassing 22,4%. Dit ligt op hetzelfde niveau als in 2014. Het gaat hier om gereguleerde huurovereenkomsten en woningen waarvan de huurovereenkomst lopende het afgelopen jaar is geliberaliseerd.
- In het geliberaliseerde deel van de huurwoningenvoorraad was de huurstijging van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd gemiddeld 11,2%. Het betreft hier woningen die ook vorig jaar al een geliberaliseerd huurcontract hadden.
- Na de harmonisatie lag de feitelijke huur van gereguleerde huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd op 82% van de maximale huur. Ook dit is hetzelfde aandeel als vorig jaar.
- De gemiddelde kale huur van gereguleerde huurwoningen waarvan de huur werd geharmoniseerd bedroeg na harmonisatie € 556. Bij geliberaliseerde huurwoningen was dit € 875. Gemiddeld bedroeg de huur van woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd na harmonisatie € 604.

## 4.2 Huurharmonisatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

Zoals aangegeven kan een verhuurder alleen de huur harmoniseren bij een woningmutatie. De onderstaande figuur geeft per huurprijsklasse (huur na mutatie) aan van welk deel huurwoningvoorraad de huur werd geharmoniseerd waar dat door mutatie mogelijk was. Dit geeft een beeld van de intensiteit waarmee verhuurders hun huren harmoniseerden.

Figuur 4.1: Woningen met een gereguleerde huur waarvan de huur is geharmoniseerd als percentage van het aantal mutaties, naar huursector en huurprijsklasse (huur na mutatie), 2015[1)]

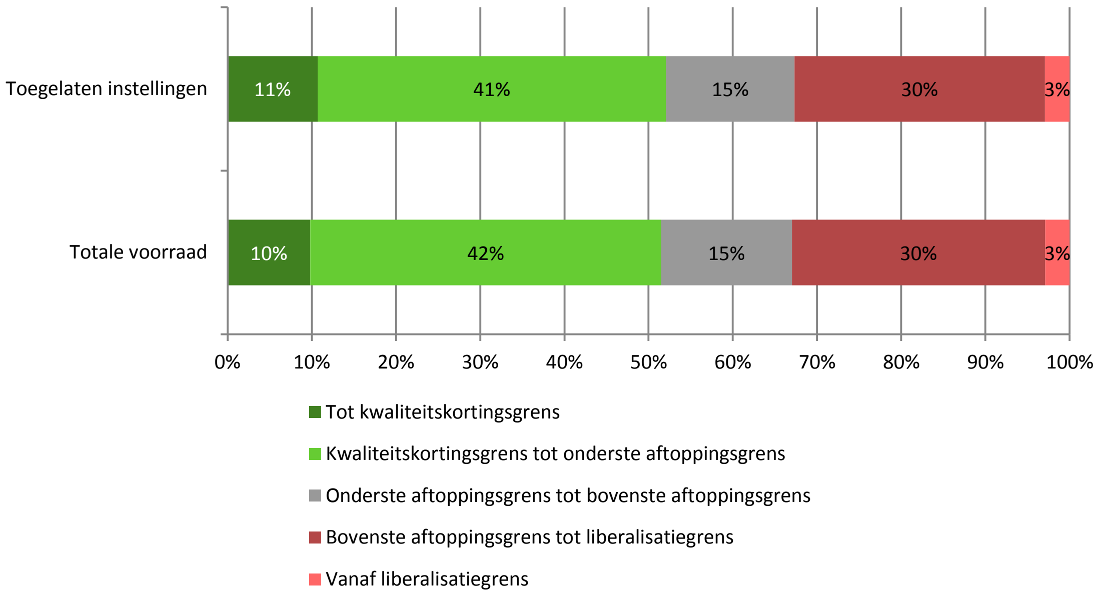



[1)] Huren na harmonisatie.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Gemiddeld werd in 72% van de gevallen waar dat mogelijk was de huur door verhuurders geharmoniseerd. Toegelaten instellingen harmoniseerden hun huren vaker dan gemiddeld.
- In de lagere huurprijsklassen werd over het algemeen minder geharmoniseerd dan in de hogere huurprijsklassen.
  - Tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens, de prijsklasse waar 45% van de Nederlandse huurwoningen in valt en waarin het meeste bezit van woningcorporaties is geprijsd, werd door toegelaten instellingen in 73% van de gevallen de huur geharmoniseerd waar dit mogelijk was. Dit is een daling ten opzichte van vorig jaar (79%). Mogelijk hangt dit samen met de hernieuwde invoering van de passendheidstoets op 1 januari 2016.
  - Ook in het laagste segment, de huurwoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, werd duidelijk minder vaak geharmoniseerd dan in 2014. Toen harmoniseerden toegelaten instellingen 70% van de huren bij mutatie, in 2015 was dit 60%. Op de totale voorraad daalde het aandeel geharmoniseerde woningen bij mutatie van 69% naar 55%.

- In de prijssegmenten boven de aftoppingsgrenzen werd vaker geharmoniseerd, zij het dat ook in deze prijssegmenten in 2015 minder gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid tot harmoniseren dan in 2014.

Figuur 4.2: Verdeling geharmoniseerde huren van woningen met een gereguleerde huur, naar prijsklasse, per type verhuurder, 2015[1)]




[1)] Huren na harmonisatie waarbij in de CBS-huurenquête is aangegeven dat de huurprijs is gereguleerd.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Van de woningen waarvan de huur bij mutatie werd geharmoniseerd had 42% na mutatie een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens.
- Van de toegelaten instellingen had 8% een huurprijs boven de liberalisatiegrens, in de totale voorraad was dit 11%.
- Het gaat hier om woningen met een gereguleerd huurcontract, en woningen die halverwege het jaar geliberaliseerd zijn.
- 30% van de woningen had na harmonisatie een huurprijs tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Ter referentie: 14% van de huurwoningen had in 2015 een huur in deze huurprijsklasse; er werd in 2015 dus minder vaak geharmoniseerd dan in voorgaande jaren, maar als er werd geharmoniseerd was dit naar verhouding vaak tot boven de aftoppingsgrenzen.

De volgende tabel brengt dit nader in beeld.

Tabel 4.3: Het aandeel geharmoniseerde huurwoningen (zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurcontracten) dat door harmonisatie een huur krijgt boven de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen of de liberalisatiegrens, naar type verhuurder, 2015

| | Kwaliteits-kortingsgrens | Aftoppings-grenzen | Liberalisatie-grens | Geen effect | Totaal |
|---|---|---|---|---|---|
| Toegelaten instellingen | 12% | 35% | 7% | 46% | 100% |
| Commerciële verhuurders[1)] | . | . | . | . | 100% |
| **Totaal** | **12%** | **35%** | **7%** | **46%** | **100%** |

1) Deze rij bevat onvoldoende waarden om betrouwbare resultaten te presenteren
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Sinds sprake is van de verhuurderheffing en het inkomensafhankelijke huurbeleid is ingevoerd, is zichtbaar dat de toegelaten instellingen vaker huren harmoniseren tot boven de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Deze trend heeft zich in 2015 doorgezet.
- Van de woningen van toegelaten instellingen waarvan de huur werd geharmoniseerd bij mutatie, lag de huur in 35% van de gevallen voor harmonisatie onder de aftoppingsgrenzen en na harmonisatie daarboven.
- Gemiddeld over de gehele huursector werd bij 12% van de woningen waarvan de huur werd geharmoniseerd, de huur verhoogd tot boven de kwaliteitskortingsgrens. In 35% van de gevallen werd er geharmoniseerd tot boven de aftoppingsgrenzen en in 7% van de gevallen werd geharmoniseerd tot boven de liberalisatiegrens.

## 4.3 Huurharmonisatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

Huurharmonisatie is een instrument om achtergebleven huren bij een bewonerswissel meer in overeenstemming te kunnen brengen met de kwaliteit van de woning.

Tabel 4.4: Aandeel geharmoniseerde huren op het aantal mutaties van huurwoningen met een gereguleerde huur, naar type verhuurder en prijs-kwaliteitverhouding, 2015[1)]

| Feitelijke huurprijs (na harmonisatie) in % van de maximale huurprijs | Toegelaten instellingen | Commerciële verhuurders[2)] | Alle verhuurders |
|---|---|---|---|
| Meer dan 100% | 82% | . | 75% |
| 75% - 100% | 79% | . | 77% |
| 65% - 75% | 76% | . | 76% |
| 55% - 65% | 77% | . | 77% |
| Tot 55% | 54% | . | 54% |
| **Totaal** | **76%** | **66%** | **76%** |

1) De uitkomsten zijn gebaseerd op de huurwoningen in het bestand van de CBS-huurenquête waarvan de WWS-punten bekend zijn. Bij een deel van de commerciële huurwoningen in het bestand zijn de punten niet bekend. Daarom komt de totaalrij niet geheel overeen met uitkomsten elders in deze rapportage.
2) Deze kolom bevat onvoldoende waarden om nader te kunnen uitsplitsen.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Net als in voorgaande jaren werden vaker huren geharmoniseerd van woningen waarvan de feitelijke huur dichter bij de maximale huur ligt.
- Toegelaten instellingen harmoniseerden in 2015 76% van de huren van gemuteerde woningen. Bij woningen met de grootste afstand tussen de feitelijke en de maximale huur (maximaal 55%) werd slechts bij 54% van de gemuteerde woningen de huur geharmoniseerd.
- Bij huurwoningen waarvan de feitelijke huur minstens 75% van de maximale huur bedroeg, werd bij een bewonerswissel juist bovengemiddeld vaak geharmoniseerd.
- Op het eerste oog lijkt het tegenstrijdig dat er meer geharmoniseerd wordt in delen van de huurwoningvoorraad die daarvoor minder ruimte bieden. Een mogelijke verklaring ligt in het huurbeleid van verhuurders. In het segment met een feitelijke huur die ligt op 55% van de maximale huur of lager wordt maar heel weinig gemuteerd. Een deel van de woningen die wel muteren betreft mogelijk woningen die toegelaten instellingen beschikbaar willen houden voor specifieke doelgroepen. Overigens, dat een woning een huur heeft die dicht bij de maximale huur ligt, betekent niet dat het om een woning met een hoge huur gaat.

## 4.4 Huurharmonisatie naar schaarste op de woningmarkt

Verhuurders konden onder het inflatievolgend huurbeleid vooral bij mutatie gebruik maken van de extra huurruimte die de schaarstepunten opleveren. Bij zittende huurders waren zij uiteraard gebonden aan de maximale huurverhoging die door de Minister is vastgesteld. Het huurbeleid dat sinds 2013 geldt, staat een huurverhoging toe van 1,5 procentpunt boven de inflatie over het voorgaande jaar, een beduidend hogere huurverhoging dan in de jaren daarvoor. Maar het harmoniseren van huren bij mutatie geeft verhuurders nog steeds de meeste mogelijkheden om de door de schaarstepunten ontstane ruimte te benutten.

De onderstaande tabel geeft weer wat de gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie en wat het gemiddelde harmonisatie-effect is voor woningen in het schaarstegebied en overig Nederland, uitgesplitst naar type verhuurder.

Tabel 4.5: De gemiddelde huurstijging in de gereguleerde huurwoningenvoorraad, inclusief huurharmonisatie, en het harmonisatie-effect, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarstegebied - overig Nederland, 2015

| | Huurstijging, inclusief harmonisatie | | | Harmonisatie-effect | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Schaarste gebied | Overig Nederland | Totaal | Schaarste gebied | Overig Nederland | Totaal |
| Toegelaten instellingen | 2,9% | 2,7% | 2,7% | 0,9% | 0,8% | 0,8% |
| Commerciële verhuurders | 3,2% | 2,8% | 3,0% | . | . | 0.6% |
| **Totaal** | **2,9%** | **2,7%** | **2,8%** | **0,8%** | **0,7%** | **0,8%** |

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging inclusief de effecten van huurharmonisatie was in het schaarstegebied iets hoger dan in overig Nederland. De huren in het schaarstegebied werden gemiddeld verhoogd met 2,9%, waar dit in overig Nederland 2,7% was.
- Toegelaten instellingen lieten in zowel het schaarstegebied als in overig Nederland de huren minder sterk stijgen dan de commerciële verhuurders.
- Wel harmoniseren zij over het algemeen de huren sterker dan de commerciële verhuurders. Bij toegelaten instellingen was het gemiddelde harmonisatie-effect in het schaarstegebied 0,9%, in overig Nederland was dit 0,8%. Bij commerciële verhuurders was dit 0,8% respectievelijk 0,7%.

# 5 Differentiatie in de huurverhoging

## 5.1 Huurprijsnorm woningcorporaties

Om de inkomensafhankelijke huurverhoging per corporatie mogelijk te maken, is in het huidige huurbeleid de maximale huurprijsnorm voor corporaties aangepast. Hiervoor is, aansluitend op het basisverhogingspercentage van inflatie + 1,5 procentpunt, ook de maximale stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van toegelaten instellingen gesteld op het niveau van de inflatie + 1,5 procentpunt. Dat betekent dat de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen van een woningcorporatie op 1 juli 2015 niet hoger mag zijn dan de gemiddelde huurprijs van de zelfstandige woningen per 30 juni 2015, vermeerderd met 2,5%. Bj het bepalen of een corporatie met de stijging van de gemiddelde huurprijs van zelfstandige woningen per 1 juli binnen de maximale huurprijsnorm blijft, wordt de hogere huurverhoging voor huishoudens met een inkomen boven de € 34.229 buiten beschouwing gelaten. Zo krijgen corporaties de ruimte om gebruik te maken van de hogere huurverhoging die voor deze huishoudens mogelijk is.

- De gemiddelde huurprijs van woningen van toegelaten instellingen met een gereguleerde huur, die bewoond worden door huishoudens met een inkomen tot € 34.229, steeg per 1 juli 2015 met 1,6%. Dit is de huurstijging exclusief het effect van huurharmonisatie. Op het niveau van de totale sector is de gemiddelde huurstijging daarmee binnen de maximale huurprijsnorm van 2,5% gebleven.
- Op basis van de CBS-huurenquête kan niet worden vastgesteld of dit ook voor alle individuele toegelaten instellingen het geval is. Deze toets wordt bij elke corporatie uitgevoerd door de accountant, bij het opstellen van het jaarverslag.

## 5.2 Differentiatie in relatie tot de huurgrenzen voor de huurtoeslag

Tabel 5.1: Ontwikkeling van de huurwoningvoorraad van toegelaten instellingen (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur) naar huurprijsklasse, 2005, 2010, 2015

| | 2005 | | 2010 | | 2015 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | % | abs. (x 1.000) | % | abs. (x 1.000) | % | abs. (x 1.000) |
| Tot kwaliteitskortingsgrens | 31% | 771 | 22% | 480 | 16% | 355 |
| Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens | 58% | 1.448 | 60% | 1.327 | 54% | 1.217 |
| Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens | 6% | 137 | 8% | 182 | 11% | 248 |
| Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens | 5% | 117 | 8% | 169 | 14% | 304 |
| Vanaf liberalisatiegrens | 1% | 32 | 2% | 41 | 5% | 112 |
| **Totaal** | **100%** | **2.504** | **100%** | **2.201** | **100%** | **2.236** |

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In 2005 omvatte de corporatiesector op basis van het toen gehanteerde Woningregister 2.504 woningen. In 2015 waren er op basis van de BAG 2.236 woningen. Door de verschillen in de registratiewijze van beide systemen is de ontwikkeling van de omvang van de woningvoorraad van toegelaten instellingen niet goed te duiden. Wel kan worden vastgesteld dat in deze periode er in de corporatiesector een sterke afname is geweest van het aandeel goedkope huurwoningen, en een

sterke toename van het aandeel duurdere huurwoningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen.

- Ruim de helft van de huurwoningen van toegelaten instellingen (54%) heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de onderste aftoppingsgrens. Dit aandeel is behoorlijk afgenomen sinds 2010 (toen: 60%).
- Het aandeel corporatiewoningen met een goedkope huur (onder de kwaliteitskortingsgrens) is in de periode 2005 - 2015 bijna gehalveerd.
- Het aandeel corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen en de liberalisatiegrens is toegenomen van 5% in 2005 naar 14% in 2015.
- Het aandeel corporatiewoningen met een huur boven de liberalisatiegrens is toegenomen van 1% in 2005 naar 5% in 2015. Daarbij moet worden opgemerkt dat dit niet allemaal woningen zijn met een geliberaliseerd huurcontract. Het betreft ook gereguleerde woningen die door de huurverhoging bij de zittende huurders een huur hebben gekregen boven de liberalisatiegrens. Bij mutatie kunnen deze huurcontracten worden geliberaliseerd, of de huur kan worden teruggebracht naar een niveau onder de liberalisatiegrens.

Tabel 5.2: Gemiddelde procentuele huurstijging, inclusief harmonisatie naar het onderscheid gereguleerd en geliberaliseerd deel van de huurwoningvoorraad en voor het totaal, naar huurprijsklasse, 2015

| | Huurstijging in % | | |
|---|---|---|---|
| Huurprijsklasse | Gereguleerd | Geliberaliseerd | Totaal |
| Tot kwaliteitskortingsgrens | 2,0% | . | 2,0% |
| Kwaliteitskortingsgrens tot onderste aftoppingsgrens | 2,5% | . | 2,5% |
| Onderste aftoppingsgrens tot bovenste aftoppingsgrens | 2,8% | . | 2,8% |
| Bovenste aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens | 3,8% | . | 3,8% |
| Vanaf liberalisatiegrens | 6,8% | 1,4% | 2,4% |
| **Totaal** | **2,8%** | **1,4%** | **2,6%** |

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- De gemiddelde huurstijging inclusief harmonisatie voor de totale huurvoorraad is 2,6% geweest. Echter is deze huurstijging niet gelijk in de verschillende huurprijsklassen. Over het algemeen is bij hogere huren ook een hogere huurstijging doorgevoerd.
- Bij woningen in het gereguleerde deel is deze ontwikkeling beter te zien. Woningen tot de kwaliteitskortingsgrens kregen gemiddeld een huurverhoging van 2,0%. Hoe hoger vervolgens de huurprijs, hoe hoger ook de gemiddelde huurverhoging is geweest. Gereguleerde huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens hebben veruit de grootste huurstijging inclusief harmonisatie, namelijk 6,8%. Dit betreft ook woningen met een geliberaliseerde huurovereenkomst.
- In de geliberaliseerde voorraad was de gemiddelde huurverhoging inclusief huurharmonisatie 1,4%.

## 5.3 Differentiatie in relatie tot prijs-kwaliteitverhouding

De verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur volgens het Woningwaarderingsstelsel geeft zoals aangegeven een indicatie van de prijs-kwaliteitverhouding van een woning. Woningen met een feitelijke huur die ver onder de maximale huur ligt, zijn woningen die verhuurders meer mogelijkheden bieden de huur bij mutatie wat sterker te verhogen dan woningen waarvan de feitelijke huur dicht bij de maximale huur ligt. Of een verhuurder daadwerkelijk zo handelt, heeft uiteraard alles te maken met het huurprijsbeleid van de betreffende verhuurder en met de marktomstandigheden. De

instelling van het schaarstegebied heeft bij huurwoningen in dit gebied de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur vergroot.

Tabel 5.3: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van gereguleerde huurwoningen, naar type verhuurder, 2008 - 2015

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Toegelaten instellingen | 68% | 69% | 69% | 69% | 67% | 67% | 69% | 70% |
| Commerciële verhuurders | 80% | 81% | 82% | 80% | 78% | 80% | 83% | 83% |
| **Totaal** | **70%** | **71%** | **71%** | **70%** | **68%** | **69%** | **70%** | **72%** |
| *Gemiddelde feitelijke huur* | *€ 414* | *€ 428* | *€ 439* | *€ 444* | *€ 457* | *€ 480* | *€ 503* | *€ 516* |

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Deze ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur verschilt per type verhuurder. In het algemeen lag de feitelijke huur op gemiddeld 72% van de maximale huur over de gehele huurvoorraad. Dit is een stijging van 2% ten opzichte van 2014.
- Bij de toegelaten instellingen ligt de verhouding tussen de feitelijke huur en maximale huur gemiddeld op 70%.
- De verkleining van de ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur heeft zich voorgedaan in de corporatiesector. Bij de commerciële verhuurders lag de feitelijke huur in 2015 gemiddeld op hetzelfde niveau als in 2014; 83% van de maximale huur.

Tabel 5.4: Differentiatie van de huurverhoging naar prijs-kwaliteitverhouding in de gereguleerde huurwoningvoorraad, exclusief harmonisatie, uitgedrukt als gemiddelde huurstijging, 2015[1)]

| Feitelijke huurprijs als % van de maximale huurprijs | Toegelaten instellingen | Commerciële verhuurders | Alle verhuurders |
|---|---|---|---|
| Meer dan 100%[2)] | 1,0% | 2,2% | 1,9% |
| 75% - 100% | 1,9% | 2,6% | 2,0% |
| 65% - 75% | 1,9% | 2,6% | 2,0% |
| 55% - 65% | 2,0% | 2,6% | 2,0% |
| Tot 55% | 1,8% | . | 1,9% |
| **Totaal** | **1,9%** | **2,5%** | **2,0%** |

1) Om de gemiddelde huurstijging naar prijs-kwaliteitverhouding te berekenen moet de maximale huur, en dus de WWS-punten, bekend zijn. Bij de commerciële verhuurders ontbreekt dit gegeven geregeld. Om deze reden hebben de gemiddelde huurstijgingen naar prijs-kwaliteitverhouding betrekking op minder cases dan de totale gemiddelde huurstijging. De totaalregel, waarin de uitsplitsing naar prijs-kwaliteitverhouding niet is gemaakt, is wel gebaseerd op alle cases.

2) Woningen met een hogere feitelijke huur dan de toegestane maximale huur kunnen in de gereguleerde huursector formeel niet voorkomen. Vermoedelijk is in deze gevallen de huur of de maximale huur door de verhuurder niet goed opgegeven.

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- In voorgaande jaren was altijd sprake van een zekere differentiatie in de doorgevoerde huurverhoging in relatie tot de afstand tussen de feitelijke en de maximale huur. In 2015 lijkt deze trend doorbroken te zijn. In 2015 waren er nauwelijks verschillen in de gemiddelde huurverhogingen naar afstand tussen de feitelijke en maximale huur.
- Bij woningen met een feitelijke huur onder 55% van de maximale huur, was de huurverhoging gemiddeld 1,9%. Woningen in de huurprijsklassen daarboven hebben een gemiddelde huurverhoging van 2,0% gekregen, met uitzondering van de woningen waarbij de feitelijke huur hoger is dan de maximale huur.
- Bij toegelaten instellingen is wel enige differentiatie aanwezig. Bij huren met een feitelijke huur op minder dan 55% van de maximale huur was de gemiddelde huurstijging wat lager dan gemiddeld (1,8%).
- Bij de commerciële verhuurders was nauwelijks sprake van differentiatie naar afstand tot de maximale huur; in vrijwel alle huurprijsklassen bedroeg de huurstijging 2,6%, met uitzondering van de woningen met een feitelijke huur die boven de maximale huur ligt.

## 5.4 Differentiatie in relatie tot schaarste op de woningmarkt

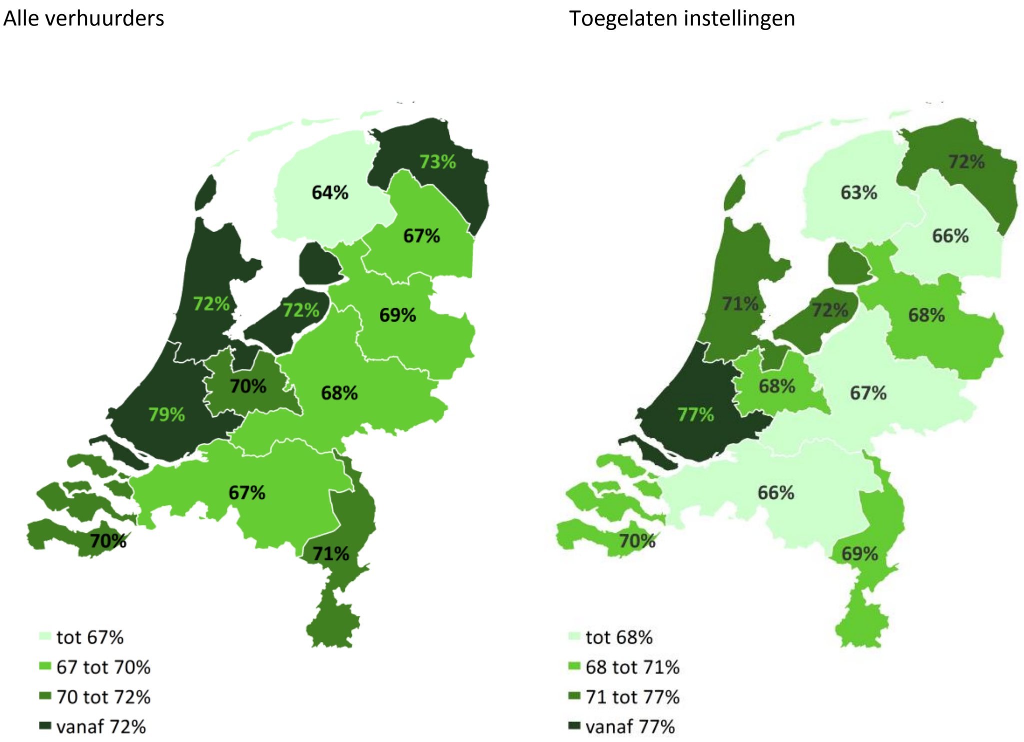
Tabel 5.5: Feitelijke huur als percentage van de maximale huur van huurwoningen met een gereguleerde huur, naar type verhuurder en naar onderscheid schaarstegebied - overig Nederland, 2015

| | Schaarstegebied | Overig Nederland | Totaal |
|---|---|---|---|
| Toegelaten instellingen | 67% | 72% | 70% |
| Commerciële verhuurders | 81% | 84% | 83% |
| **Totaal** | **69%** | **74%** | **72%** |

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Met de invoering van extra punten voor het schaarstegebied is er meer ruimte tussen de feitelijke huur van woningen en de maximale huur die volgens het Woningwaarderingsstelsel gevraagd zou mogen worden. In het schaarstegebied is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur daardoor groter dan in de rest van Nederland. In het schaarstegebied lag de feitelijke huur gemiddeld op 69% van de maximale huur. In de rest van Nederland lag de feitelijke huur op gemiddeld 74% van de maximale huur en over de gehele gereguleerde huursector is dit 72%.
- Bij de huurwoningen van toegelaten instellingen lag de feitelijke huur in 2015 in het schaarstegebied gemiddeld op 67% van de maximale huur. In overig Nederland was dit 72%.
- Bij de commerciële verhuurders is hetzelfde beeld zichtbaar: in het schaarstegebied is er meer ruimte tussen de feitelijke huur en de maximale huur dan elders in Nederland. Bij de commerciële verhuurders is die ruimte over de hele linie echter wel beduidend kleiner dan bij de toegelaten instellingen en gemiddeld. In het schaarstegebied lag de feitelijke huur van commerciële huurwoningen gemiddeld op 81% van de maximale huur. Elders in het land was dit 84%. Let wel: het betreft hier de gereguleerde huurwoningenvoorraad.

Figuur 5.1: Verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur (prijs-kwaliteitverhouding) in de gereguleerde huurwoningvoorraad, per provincie, per type verhuurder, 2015




Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Zoals eerder toegelicht heeft de introductie van het schaarstegebied geleidt tot een verruiming van de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur in dat gebied. Woningen in het schaarstegebied kunnen hierdoor meer ruimte hebben dan op grond van het marktbeeld voor die individuele woningen verwacht zou worden.
- Dit werkt door in de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur in de grote steden. In Amsterdam (74%) en Utrecht (71%), beide steden in het schaarstegebied, is de afstand groter dan in Den Haag (87%) en Rotterdam (84%).
- Net als vorig jaar ligt in de provincie Zuid-Holland (voor het grootste deel buiten het schaarstegebied) de feitelijke huur het dichtst bij de maximale huur (79%).
- En net als vorig jaar is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur het grootst in Friesland.
- Bij de toegelaten instellingen is op hoofdlijnen hetzelfde beeld zichtbaar als voor de totale huurwoningenvoorraad. Bij toegelaten instellingen is de afstand tussen de feitelijke huur en de maximale huur het kleinst in Zuid-Holland, Flevoland, Groningen en Noord-Holland en is de ruimte groter in Friesland, Drenthe, Noord-Brabant en Gelderland.
- Bij de interpretatie van de verschillen dient te worden opgemerkt dat de verhouding tussen de feitelijke huur en de maximale huur geen informatie verschaft over het huurniveau. In alle huurklassen komen grote verschillen voor in de afstand tussen feitelijke en maximale huur.

# 6 Energetische kwaliteit van huurwoningen

In het Convenant Energiebesparing Huursector zijn afspraken gemaakt over het plegen van een aanzienlijke inspanning op het verduurzamen van woningbezit van toegelaten instellingen en leden van Vastgoedbelang. Hierop is in het huurbeleid ingespeeld door de waardering van de onderdelen 'verwarmingswijze' en 'warmte-isolatie' in het Woningwaarderingsstelsel te vervangen door een waardering van de energieprestatie op basis van het energielabel.

De energetische kwaliteit van de Nederlandse huurwoningvoorraad wordt gepresenteerd in de onderstaande tabel. Hierbij moet worden aangetekend dat van een deel van de woningen in het bestand van de CBS-huurenquête het energieprestatielabel niet bekend is. Dat is bij huurwoningen van commerciële verhuurders naar verhouding vaker het geval dan bij corporatiewoningen. Bij de toegelaten instellingen betreft dit 7% van de woningen, bij de commerciële verhuurders betreft dit 43% van de woningen. In het totaal is bij 17% van de huurwoningen in de huursector niet bekend welke energetische kwaliteit deze woningen hebben.

Tabel 6.1: Energielabels naar type verhuurder en totaal (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2015

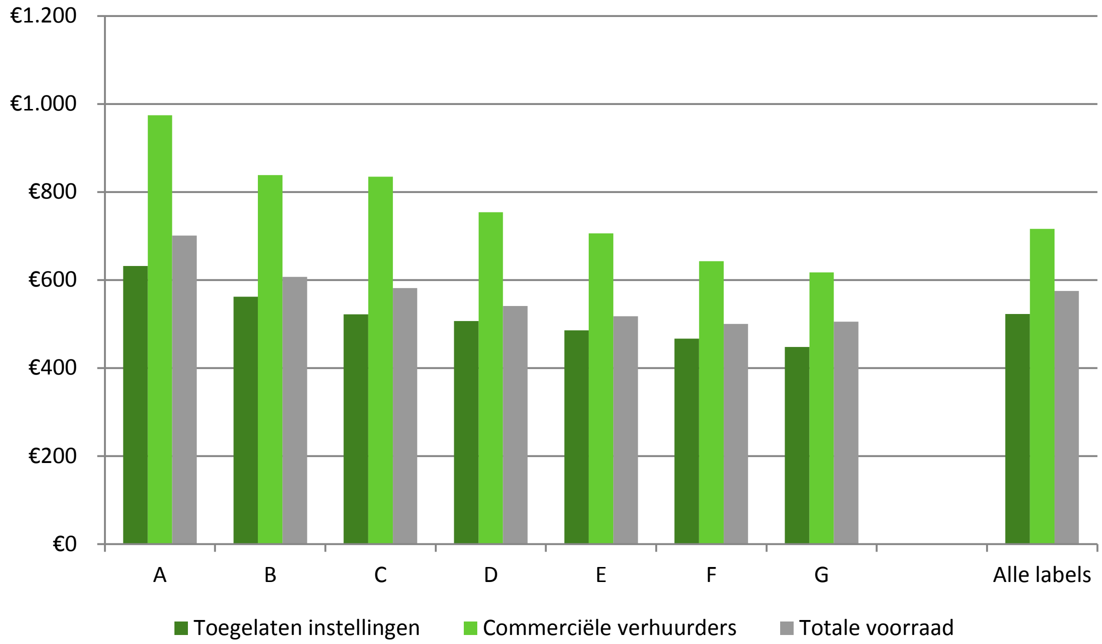
| Energielabel | Toegelaten instellingen | Commerciële verhuurders | Totaal |
|---|---|---|---|
| A++ | 0% | 0% | 0% |
| A+ | 0% | 0% | 0% |
| A | 8% | 10% | 8% |
| B | 15% | 14% | 15% |
| C | 27% | 29% | 28% |
| D | 25% | 19% | 24% |
| E | 13% | 11% | 13% |
| F | 8% | 8% | 8% |
| G | 4% | 9% | 5% |
| **Totaal** | **100%** | **100%** | **100%** |

Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Energielabels C en D komen in de Nederlandse huursector het meest voor. Ruim de helft van de woning heeft één van deze twee energielabels.
- Bijna een kwart van de woningen heeft een betere energetische kwaliteit dan label C, en hebben dus label B, A of zelfs nog hoger (hoewel labels hoger dan A maar zeer sporadisch voorkomen; de label A+ en A++ komen eigenlijk alleen bij nieuwbouwwoningen voor).
- De resterende woningen (eveneens ongeveer een kwart) heeft een lagere energetische kwaliteit dan label D.
- De energetische kwaliteit van huurwoningen van commerciële verhuurders is over het algemeen iets beter dan de energetische kwaliteit van woningen van toegelaten instellingen. Hoewel het aandeel woningen met het laagste label (G) bij commerciële verhuurders tweemaal zo hoog is als bij toegelaten instellingen.

In de onderstaande figuur is weergegeven wat de gemiddelde huurprijzen zijn per label, uitgesplitst naar type verhuurder.

Figuur 6.1: Gemiddelde huur per energielabel, naar type verhuurder en totaal (zowel gereguleerde huurwoningen als huurwoningen met een geliberaliseerde huur), 2015[1)]




1) De labels A++ en A+ komen onvoldoende vaak voor om een gemiddelde huur te kunnen presenteren.
Bron: CBS-huurenquête, bewerking Companen.

- Woningen van toegelaten instellingen met energielabel C of D komen in Nederland het meest voor. De gemiddelde huurprijs per maand voor deze woningen is respectievelijk € 522 en € 507 per maand. Een huurwoning van toegelaten instellingen met een energielabel A heeft een gemiddelde huurprijs van € 632 per maand. Huurwoningen van toegelaten instellingen met de laagste energetische kwaliteit (energielabel G) hebben een gemiddelde maandhuur van € 448.
- Bijna één derde van de woningen van commerciële verhuurders heeft energielabel C. Van deze woningen is de gemiddelde huurprijs van de woningen met dat label € 835 per maand. Woningen met de slechtste energetische kwaliteit hebben in de commerciële huursector gemiddeld een maandhuur van € 617. Woningen met energielabel A hebben een gemiddelde maandhuur van € 974.

# Bijlage 1: Enkele begrippen

**CBS-huurenquête**

De CBS-huurenquête is een panelonderzoek waarin jaarlijks bij in principe dezelfde woningen de ontwikkelingen in de huurprijs worden gevolgd. Ieder jaar wordt een representatief aantal nieuwbouwwoningen aan het panel toegevoegd. Door onttrekkingen uit de huurwoningvoorraad vallen ook woningen weg uit het panel. Dit jaar is het panel grootschaliger vernieuwd en uitgebreid. Onder meer zijn gegevens over meer dan 350.000 sociale huurwoningen uit de registratie van het NCCW aan het panel toegevoegd. Dit betekent een enorme uitbreiding van het panel. In 2015 zijn gegevens over 373.597 huurwoningen verzameld, in 2014 waren dit er nog 14.064.

Binnen de CBS-huurenquête kunnen de volgende groepen verhuurders worden onderscheiden:

Sociale verhuurders:

- *Toegelaten instellingen:* woningbouwverenigingen, woningstichtingen, woningcorporaties.

Niet-commerciële verhuurders:

- *Niet-commerciële instellingen en overheid:* dit zijn alle instellingen zonder winstoogmerk met uitzondering van toegelaten instellingen. Hieronder vallen dus ook gemeenten die huurwoningen exploiteren.

Commerciële verhuurders:

- *Institutionele beleggers:* pensioenfondsen, beleggings- en verzekeringsmaatschappijen, beursmaatschappijen maar niet vastgoedhandelsmaatschappijen.
- *Bedrijven:* alle instellingen met een bedrijfsmatig karakter met uitzondering van gemeentelijke bedrijven en institutionele beleggers (naast BV's en NV's ook eenmanszaakjes en makelaars).
- *Particuliere verhuurders:* hierbij gaat het om natuurlijke (rechts)personen.

N.B.: In de edities van het onderzoek vóór 2007 werden de niet-commerciële verhuurders tot de sociale huursector gerekend.

**Woningmutatie**

Woningmutatie wil zeggen dat een woning vrijkomt door verhuizing van de zittende huurder en vervolgens verhuurd wordt aan een nieuwe huurder. In deze rapportage is sprake van een woningmutatie als in de periode 1 juli 2014 - 1 juli 2015 volgens de CBS-huurenquête een bewonerswissel heeft plaatsgevonden.

**Harmonisatie-effect**

Het harmonisatie-effect is het aandeel op de totale huurstijging dat is toe te schrijven aan huurstijgingen die voortkomen uit het verhogen van huren bij mutatie. Het harmonisatie-effect is berekend aan de hand van de in de CBS-huurenquête opgegeven harmonisatie per woning.

**(Zuivere) huurstijging**

De (zuivere) huurstijging is de huurstijging van de kale huur, inclusief harmonisatie ineens en definitieve huurvaststelling[4] en exclusief huurstijging door verbetering en exclusief mutatie-effecten (nieuwbouw en sloop).

**Gereguleerde huurwoningvoorraad**

Alle woningen waarvan de verhuurder aangeeft dat geen sprake is van een geliberaliseerde huurovereenkomst.

**Geliberaliseerde huurovereenkomst**

Voor de vraag of een huurovereenkomst voor een zelfstandige woning geliberaliseerd is of niet, is alleen de aanvangshuurprijs bepalend, niet de huidige huurprijs. De aanvangshuurprijs is de kale huurprijs op de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Als de aanvangshuurprijs hoger is dan de op de ingangsdatum van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, is de huurovereenkomst geliberaliseerd. Als de aanvangshuurprijs lager dan of gelijk aan de liberalisatiegrens van dat moment was, is de huurovereenkomst gereguleerd (= niet geliberaliseerd).
Huurovereenkomsten die zijn ingegaan voordat de liberalisatieregeling gold (1 juli 1989 voor nieuwbouwwoningen, 1 juli 1994 voor alle woningen), zijn gereguleerd ongeacht de hoogte van de aanvangshuurprijs.

Tabel huurliberalisatiegrenzen tot 1 januari 2016

| Huurliberalisatiegrens | |
|---|---|
| *jaargang** | *Huurprijs* |
| 2004 | > € 597,54 |
| 2005 | > € 604,72 |
| 2006 | > € 615,01 |
| 2007 | > € 621,78 |
| 2008 | > € 631,73 |
| 2009 | > € 647,53 |
| 2010 | > € 647,53 |
| 2011 | > € 652,52 |
| 2012 | > € 664,66 |
| 2013 | > € 681,02 |
| 2014 | > € 699,48 |
| 2015 | > € 710,68 |

*) Een jaargang loopt van 2004 tot en met 2010 telkens van 1 juli tot 1 juli. Dus jaargang 2004 betekent van 1 juli 2004 tot 1 juli 2005. Met ingang van 1 januari 2011 loopt de jaargang steeds van 1 januari tot 1 januari. De huurliberalisatiegrens per 1 januari 2016 wordt in het najaar van 2015 bekend gemaakt.

**Energielabel**

Het energielabel of energieprestatiecertificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het label loopt van A++ (zeer energiezuinig) tot G (zeer energie-onzuinig). Het is in Nederland sinds 1 januari 2008 verplicht dat bij iedere transactie van een woning ouder dan tien jaar, een energielabel is opgesteld.

**Schaarstegebied**

Per 1 oktober 2011 hebben huurwoningen in tien gebieden in Nederland (de tien COROP-gebieden met de hoogste gemiddelde WOZ-waarde) extra WWS-punten gekregen om de schaarste aan huurwoningen in de betreffende gebieden beter in de huurprijs tot uitdrukking te kunnen brengen. Afhankelijk van de

[4] Gerechtelijke huurvaststelling waarbij de huur in verband met een uitspraak van de Huurcommissie, de kantonrechter of de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bindend is vastgesteld.

WOZ-waarde per vierkante meter gaat het om 25 punten of om 15 punten. Als de WOZ-waarde per vierkante meter groter is of gelijk is aan € 2.900 krijgt een huurwoning in het schaarstegebied 25 extra WWS-punten. Is de WOZ-waarde per vierkante meter lager dan € 2.900, dan bedraagt de extra puntentoekenning 15 WWS-punten.

# Bijlage 2: Het schaarstegebied

